



Exposé

SACHSEN

CHEMNITZ

Sonnenstrasse 65



SACHSEN CHEMNITZ



STANDORT

Die kreisfreie Stadt Chemnitz ist die drittgrößte Großstadt nach Leipzig und Dresden im Südwesten des Freistaates Sachsen. Eine Stadt mit einer interessanten Kombination aus industrieller Geschichte, kulturellem Leben und modernen Entwicklungen. Chemnitz ist seit dem 19. Jahrhundert ein Technologiestandort, insbesondere mit den Schwerpunkten Automobilindustrie, Informationstechnologie und Maschinen- / Anlagebau.

Die Stadt hat eine interessante Mischung aus historischer und moderner Architektur. Es gibt viele gut erhaltene historische Bauwerke, wie das Schlossbergmuseum oder die St. Petri Kirche. Chemnitz hat ein lebendiges Kulturleben, eine bunte Kulturszene und ist Standort einer Technischen Universität, die für ihre Ingenieur- und Wirtschaftsstudiengänge bekannt ist. Die Umgebung von Chemnitz bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, darunter Wanderungen im Erzgebirge oder Erholungsgebiete wie den Schlossteich.

Am 28. Oktober 2020 wurde die Stadt als Kulturhauptstadt Europas 2025 ausgewählt.

Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg ist ein typisches Gründerzeitviertel. Viele der Wohnhäuser sind im typischen Stil der Epoche erbaut und verleihen dem Stadtteil einen besonderen Charme. Zu den bekanntesten Bauwerken Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg ist ein typisches Gründerzeitviertel. Viele der Wohnhäuser sind im typischen Stil der Epoche erbaut und verleihen dem Stadtteil einen besonderen Charme. Zu den bekanntesten Bauwerken zählen die Markuskirche am Körnerplatz und der Wissmannhof. Die Nähe zu Grünflächen und Parks macht den Stadtteil attraktiv für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Weiter zeichnet sich der kulturell vielfältige und interessante Teil von Chemnitz durch eine gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Nahversorgung, Schule und Kita aus.

Chemnitz, Sachsen





BAUBESCHREIBUNG

GRUNDLAGEN

Diese Baubeschreibung ist vertragliche Grundlage für die Modernisierung und Renovierung des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit. Ziel ist, mit den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die Immobilie auf den neusten Stand zu bringen als auch den Komfortbedürfnissen und urbanen Wohnstilen zeitgemäß und attraktiv zu begegnen.

Alle Leistungen, die zu den Baunebenkosten gerechnet werden (Planungsleistungen, Abnahme- und Prüfgebühren, Erneuerung der Stromversorgungsanschlüsse und Wasseranschlüsse, ...) sind Bestandteil der vertraglichen Leistungen. Die in den Gestaltungsplänen zeichnerischen Ausdrucksmittel (Möbel, Beleuchtung, Dekoration, ...) sind nicht Teil der Baubeschreibung / Ausstattung. Individuell vereinbarte Zusatzleistungen werden durch den Bauträger nach Absprache vertraglich ergänzt und ausgeführt.

ANGABEN ZUM GEBÄUDE IM EINZELNEN

Grundrissänderungen

Vorgesehene Grundrissänderungen anhand von Aufteilungs- und Gestaltungsplänen werden durch Abriss nicht mehr benötigter Wände und durch Stellen neuer Wände umgesetzt. Unter Berücksichtigung aller statisch erforderlichen Maßnahmen. Sofern aufgrund der Statik oder geplanter Elektro- und Sanitärinstallationen relevant werden je nach Raumhöhe Unterhangdecken oder Verkofferungen (Trockenbau) eingezogen. Bei Bedarf werden die Türöffnungsmaße zum Einbau neuer Innentüren angepasst.

Die jeweiligen Wandstärken ergeben sich durch die baulich technisch notwendigen Installationen und Leitungsführungen. Gemäß statischer Vorgaben erfolgt gegebenenfalls der Einbau von Stahlträgern zur Verstärkung der Decken- und Wandkonstruktion zur Umsetzung der geplanten Grundrissvarianten.





Kanal und Entwässerung

Es wird eine Überprüfung mittels Kamerabefahrung der bestehenden Kanal- und Entwässerungsleitungen vorgenommen und dokumentiert. Wo notwendig werden bestehende Installationen erneuert oder fachgerecht saniert. Eine Dichtigkeitsbestätigung wird zur Abnahme vorgelegt.

Keller

Die Beleuchtung erfolgt mittels zeitgesteuerter Deckenbeleuchtung oder Bewegungsmelder. Die Wände und Decken bleiben erhalten. Verputzte Wände werden in weißer Farbe gestrichen. Die Bodenbeläge werden sofern erforderlich fachgerecht überarbeitet. Die Treppe zum Keller bleibt im Bestand erhalten. Der Zugang zum Keller erfolgt durch eine Stahltüre. Die Kellerabteile werden mit einem Kellerwandssystem errichtet. In jedem zu einer Wohneinheit zugeordneten Kellerraum befindet sich eine Steckdose sowie ein Lichtauslass. Die Abrechnung erfolgt über die Zählereinheit der dazugehörigen Wohnung.

Treppenhaus und Innenraum- / Galerietreppe

Das Treppengeländer und die Bodenbeläge im Treppenhaus werden erneuert oder erhalten und restauriert. Für das Treppenhaus wird ein Farbkonzept erarbeitet und umgesetzt. Die Briefkastenanlage wird im Treppenhausfoyer bzw. Eingangsbereich eingebaut. In den beiden Dachgeschosswohnungen wird gemäß der Standards eine Spindeltreppe mit Handlauf eingebaut. Das Treppenmodell wird voraussichtlich aus natürlichem Holz in Verbindung mit Elementen aus Stahl bestehen.

Dach, Dachgauben und Dacheindeckung

Die bestehenden Dachkonstruktionen werden untersucht und wo notwendig überarbeitet. Der Dachstuhl wird so hergestellt und ertüchtigt, dass er die zusätzlichen Ausbaulasten aufnehmen kann. Zum Einsatz kommen dabei neue, getrocknete Nadelhölzer aus KVH. Die vorhandene Dacheindeckung wird überprüft und ggf. erneuert.

Ebenso werden Bauteile, wie Rinnen, Fallleitungen, Schneefänge und Sicherheitsdachtritte, entfernt und entsprechend der Vorgaben erneuert. Die Dachdämmung erfolgt nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises auf der Grundlage der Dämmdicken nach EnEV ab 2016.



Vorder- und Rückfassade

Die Vorderfassade des Gebäudes wird in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung ausgebessert oder erneuert. Außenfensterbänke sowie sämtliche erforderlichen Blechabdeckungen und Verkleidungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Farbgebung aller geputzten Fassadenteile erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Bauordnung.

Die Klinkerfassade wird überarbeitet. Die Rückfassade erhält nach Vorgabe des Energieberaters ein WDVS-Verbundsystem. Die farbliche Gestaltung orientiert sich am Bestand in Abstimmung mit der Baubehörde.

Außen- und Innentüren

Die Hauseingangstür wird saniert oder neu hergestellt. Die Wohnungseingangstüren werden saniert. Die Türen erhalten ein Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung Ausführung Drückergarnitur Sicherheitsbeschlag. Es wird für das Gebäude eine Schließanlage eingebaut.

Fenster und Innen- / Außenfensterbänke

Sämtliche Fenster und Balkontüren werden mit der Baubehörde abgestimmt. Vorhandene Fensterbleche werden entfernt und durch neue Titanzinkbleche ersetzt. Die Fensterbleche werden in den Putz eingesetzt und vollflächig verklebt. Fenstertüren zu Balkonen oder Terrassen erhalten ca. 2 cm starke Natursteinschwelldeläge aus Granit entsprechender Schwelldichtung.

Sämtliche Fenster erhalten neue Fensterbänke. Die Innenfensterbänke werden aus 2 cm starkem Naturstein (Marmor oder Granit) gefertigt. Falls der Denkmalschutz dies vorschreiben sollte, werden anstelle der Natursteinfensterbänke Holzfensterbänke gefertigt





Balkone und Terrassen

Das Objekt erhält zwei Balkontürme. Gestaltung und Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde. Die Terrassen werden neu errichtet und bekommen einen Holzboden aus sibirischer Lärche oder einem vergleichbaren Material. Die Materialauswahl und Farbgebung orientiert sich am Gesamterscheinungsbild des Hauses. Jeder Balkon erhält eine Außensteckdose sowie eine Außenbeleuchtung die von Innen geschaltet wird.

Bodenbeläge und Fliesenlegearbeiten

Die Bodenbeläge in allen Wohnräumen werden erneuert. Als Bodenbelag wird ein Fertigparkett nach Bemusterung einschließlich umlaufender Sockelleisten aus Holz verlegt. Die Böden und Wände in den

Badräumen werden nach notwendigen Vorleistungen (Wandabdichtungen, systemorientierten Abdichtarbeiten unter Duschen, ...) entsprechend der jeweiligen räumlichen Gegebenheiten mit Fliesen ausgestattet. Die Verlegehöhe bemisst sich an der Anordnung der Sanitärelemente und der räumlichen Gestaltung. Dies beinhaltet auch die Herstellung aller notwendigen dauerelastischen Wartungsfugen.

Listenpreis Bodenfliesen und Wandfliesen 40 €/m² Die restlichen Wandbereiche außerhalb des Spritzbereichs werden gespachtelt und deckend weiß gestrichen. Die Böden in den geschlossenen Küchen werden nach Durchführung aller erforderlichen Vorarbeiten mit Fliesen (Listenpreis 40 €/m²) oder Parkettboden (Listenpreis 45 €/m²) nach Bemusterung ausgestattet.

Innenwände, Decken, Malerarbeiten

Die bestehenden Innenwände werden sofern erforderlich fachgerecht überarbeitet oder erneuert. Neue Innenwände werden in Leichtbauweise gestellt. Vorgesehen sind Gipskartonplatten doppelt beplankt in unterschiedlichen Stärken, je nach Anforderung, malerfertig gespachtelt und deckend weiß gestrichen. Die Decken werden falls notwendig im Sichtbereich überarbeitet, malerfertig gespachtelt und durchgängig in allen Räumen deckend weiß gestrichen.



Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über einer Fernwärmanlage. Die Heizanlage ist im Kellerraum installiert. Sollten nach EnEV 2014 ggf. andere oder ergänzende Systeme notwendig werden oder sinnvoll sein, so ist der Bauträger berechtigt die Planung der Heizungsanlage entsprechend anzupassen.

Die Raumheizflächen in Form von optisch ansprechenden Heizkörpern werden nach der Heizlastberechnung und den Vorgaben der EnEV-Berechnung dimensioniert. Räume, die gemäß Berechnung keine Heizlast aufweisen (Flure, Abstellräume, ...) erhalten keine Heizung. Der Wärmemengenverbrauch wird an den Heizkörpern wohnungsweise erfasst.

Sanitärinstallationen (Rohinstallation)

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser in neu verlegten Rohren. Für alle Schmutzwasserfallleitungen kommt ausschließlich SML-Rohr oder gleichwertig zum Einsatz. Etagen übergreifend werden, wo vorgeschrieben, Deckenschotts eingebaut oder Brandschutzkanäle erstellt. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie für die Hauptlüftungen wird Kunststoffrohr (HT) verwendet. Regenwasserleitungen zur Entwässerung der Dachflächen sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Rohre erhalten eine Schallentkopplung zur Vermeidung von Körperschall. Die Qualität der Kalt-, Warm und Zirkulationswasser-leitungen wird nach Maßgabe der haustechnischen Planung und des örtlichen Versorgers ausgeführt.

Die Balkone, Terrassen mit einer Grundfläche größer 12 m² erhalten einen Außenwasserhahn. In der Außenanlage ist an einem öffentlich zugänglichen Bereich der Rückfassade ein abschließbarer Wasseranschluss inkl. Anschluss an die Entwässerung vorgesehen. In den Küchen werden ein Kaltwasseranschluss, ein Abwasseranschluss für Spüle, Spülmaschine und ein Unterboiler zur Warmwasserbereitung installiert.

Es wird ein Waschmaschinenanschluss gestellt. Um die wohnungsbezogene Verbrauchsabrechnung zu garantieren, werden eigene Kalt- und Warmwasserzähler mit separaten Absperrrichtungen eingerichtet. Allgemeine Wasserentnahmestellen werden ebenfalls mit eigener Zählervorrichtung ausgestattet.



Sanitärobjekte

Alle neu im Gebäude zu installierenden Sanitärobjekte werden entsprechend den Gestaltungsplänen eingebaut. Aufgrund von bautechnischen Erfordernissen, die sich im weiteren Planungsverlauf ergeben können, sind bei der Anordnung und Dimensionierung der Sanitärobjekte noch Verschiebungen möglich. Die finale Größe und Formsprache der Waschbecken und Duschwannen hängen von der Grundfläche und der jeweiligen Gestaltung der Bäder ab.

Alle WCs werden in Vorwandmontage wandhängend installiert. Die Duschen erhalten Glasduschkabinen mit Türen und Beschlägen in Edelstahloptik. Als Sanitärobjekte kommen nachfolgende Markenfabrikate zur Anwendung: WCs, Waschbecken der Firma Villeroy & Boch Serie Subway oder gleichwertig. Duschwannen der Firma Kaldewei oder gleichwertig. Die Armaturen werden in verchromter Ausführung, Grohe Model Serie Concetto oder gleichwertig, montiert. Wo zur Beheizung ausreichend werden in das Heizungsnetz eingebundene Handtuchheizkörper der Marke Kermi oder gleichwertig angebracht.

Elektroinstallationen (Roh- und Endinstallation)

Das Gebäude erhält neue Elektroinstallationen gemäß den Raumgestaltungsplänen. Die Neuverlegung der Licht- und Stromleitungen in den Wohnungen erfolgt in der Regel unter Putz einschließlich des Einbaus von Schalter- und Steckdosenmaterial. Die Wohnungen werden zusätzlich mit Netzwerksteckdosen mit 2 Cat 7 Leitungen und USB-Dosen ausgestattet.

Der Hauseingangsbereich und das Treppenhaus werden mit LED-Leuchtmitteln und zeitgesteuerten Lichtschaltern bzw. Bewegungsmeldern bestückt. Die Haus- und Außenleuchten sowie die LED-Deckeneinbaustrahler in den Wohnungen werden montiert.

Das Gebäude wird mit einer Farb-Video-Gegensprechanlage versehen. Die Gegensprechanlage wird am Hauseingang angebaut. Jede Wohnung erhält eine Gegenstelle zum entsprechenden Hauseingang in Unterputzausführung. Das Telefonverkabelungssystem wird für ISDN-Standard ausgelegt.

Im Rahmen der Haustechnikplanung und entsprechend der Raumgestaltung kann der Einbau von zusätzlichen Verkofferungen, Installationswänden und Unterdeckenkonstruktionen erforderlich werden.



Wohnraum:

- 2 Deckenbrennstellen in Serien- oder Wechselschaltung je nach Raumgröße
- 6 Schuko-Steckdosen
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 USB-Dose
- 1 TV-Kabelanschlussdose

Flur:

- Deckenintegrierte Downlights (Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie)
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Sprechstelle für eine Farb-Video-Gegensprechanlage
- 1 Telefonanschlussdose

Küche:

- Deckenintegrierte Downlights (Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie)
- 4 Schuko-Steckdosen als Arbeitssteckdosen
- 2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Schuko-Steckdose für Umlufthaube

Badezimmer:

- Deckenintegrierte LED-Downlights (Anzahl und Anordnung je nach Raumgröße und Raumgeometrie), Feuchtraum geeignet
- 2 Schuko-Steckdosen

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Serien- oder Wechselschaltung je nach Raumgröße
- 6 Schuko-Steckdosen
- 1 TV-Kabelanschluss
- 1 USB-Dose

Kinderzimmer / Büro:

- 1 Deckenbrennstelle in Serien- oder Wechselschaltung je nach Raumgröße
- 5 Schuko-Steckdosen
- 1 TV-Kabelanschluss
- 1 USB-Dose

Balkone / Terrassen:

- 1 Feuchtraum-Schuko-Steckdose für außen, schaltbar
- 1 Wandauslass Beleuchtung mit einer Edelstahl-Außenleuchte

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Raumgrößen kann die angegebene Elektroausstattung variieren.

Außenanlage

Der gesamte Außenbereich wird entsprechend der Außenanlagenplanung neugestaltet. Die Hauseingänge und Wege werden beleuchtet. Entsprechend der Planung werden die Müllplätze und Fahrradstellplätze angelegt.



SONSTIGES UND ABNAHMENACHWEISE

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung. Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird seitens des Verkäufers gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, sei es durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung notwendig oder angeraten sind oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade), in gleichwertiger Qualität zur Ausführung gelangen. Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Abnahmenachweise sind im Leistungsumfang enthalten. Bei der Modernisierung und Renovierung des Gebäudes werden die allgemein gültigen Regeln der Bautechnik angewandt. Ferner sind die Herstellerrichtlinien sowie Vorgaben der Bauverordnung Grundlage aller baulichen Maßnahmen. Die üblichen und geforderten Maß- und Ebenheitstoleranzen werden angestrebt. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine Zeit erfordert.

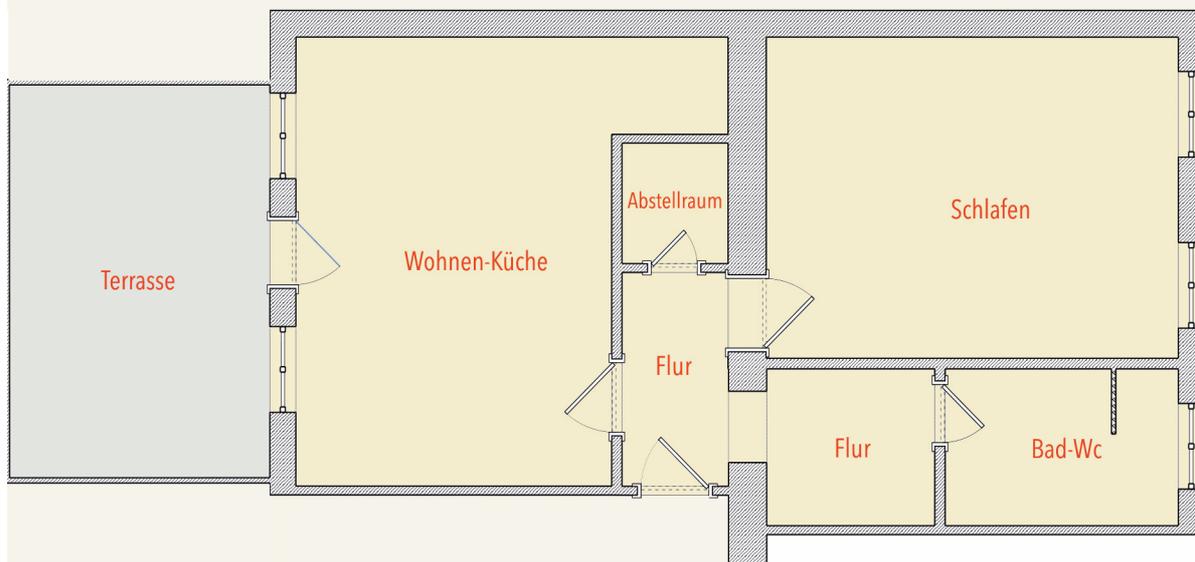
Grundrisse

ERDGESCHOSS - LINKS - WG Nr. 1



WOHNEN	16,27 m ²
SCHLAFEN	17,69 m ²
FLUR	4,89 m ²
BAD-WC	9,42 m ²
ABST.RAUM	3,47 m ²
TERRASSE	4,1 m ²
GESAMT	55,84 m²

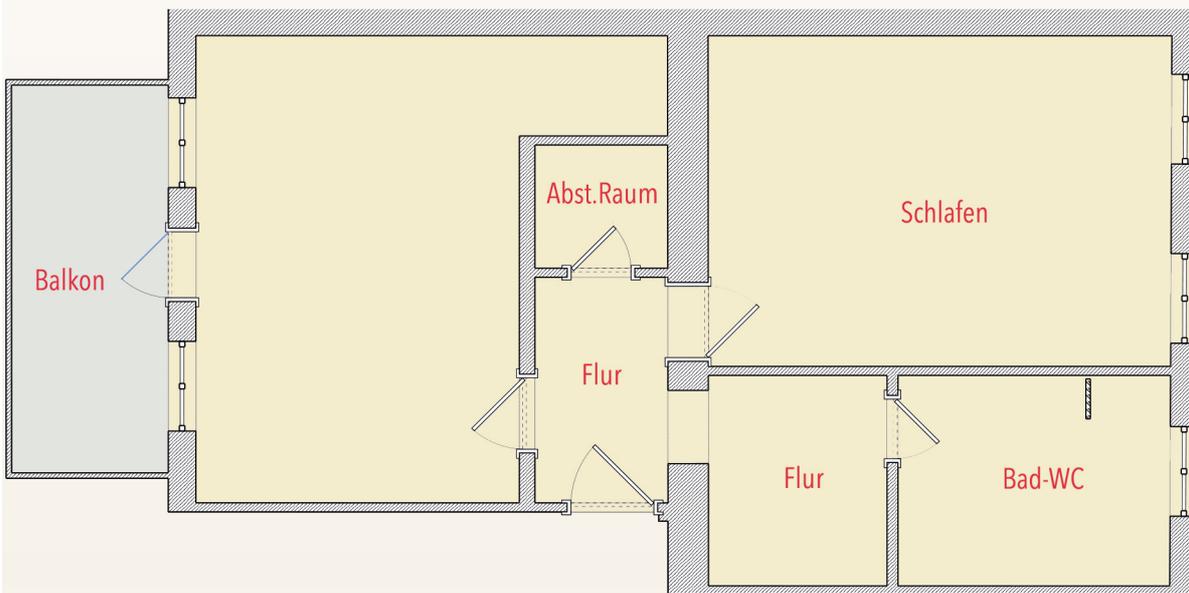
ERDGESCHOSS - RECHTS - WG Nr. 2



WOHNEN	19,77 m ²
SCHLAFEN	17,09 m ²
FLUR	6,34 m ²
BAD-WC	4,72 m ²
ABST.RAUM	1,65 m ²
TERRASSE	4,40 m ²
GESAMT	53,97 m²

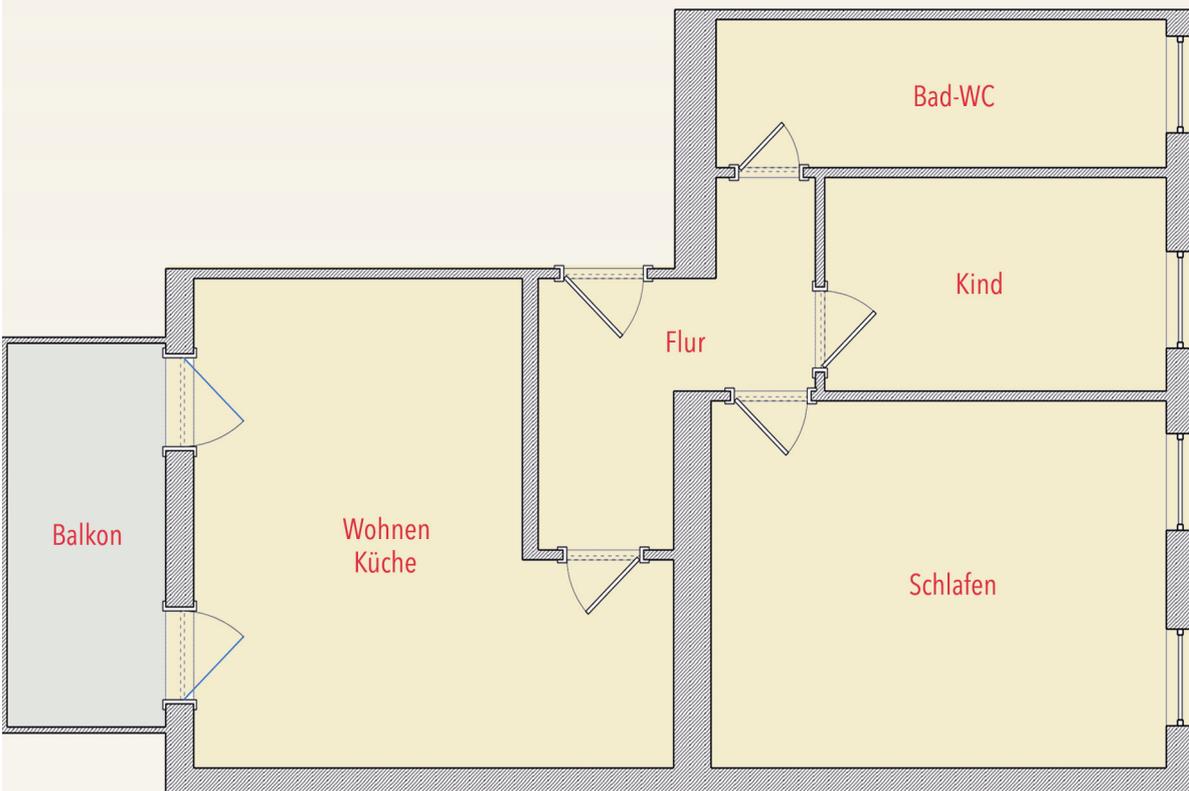
Grundrisse

1 OBERGESCHOSS - LINKS - WG Nr. 3



WOHNEN	19,68 m ²
SCHLAFEN	18,15 m ²
FLUR	8,01 m ²
BAD-WC	6,79 m ²
BALKON	3,73 m ²
ABST.RAUM	1,94 m ²
GESAMT	58,30 m²

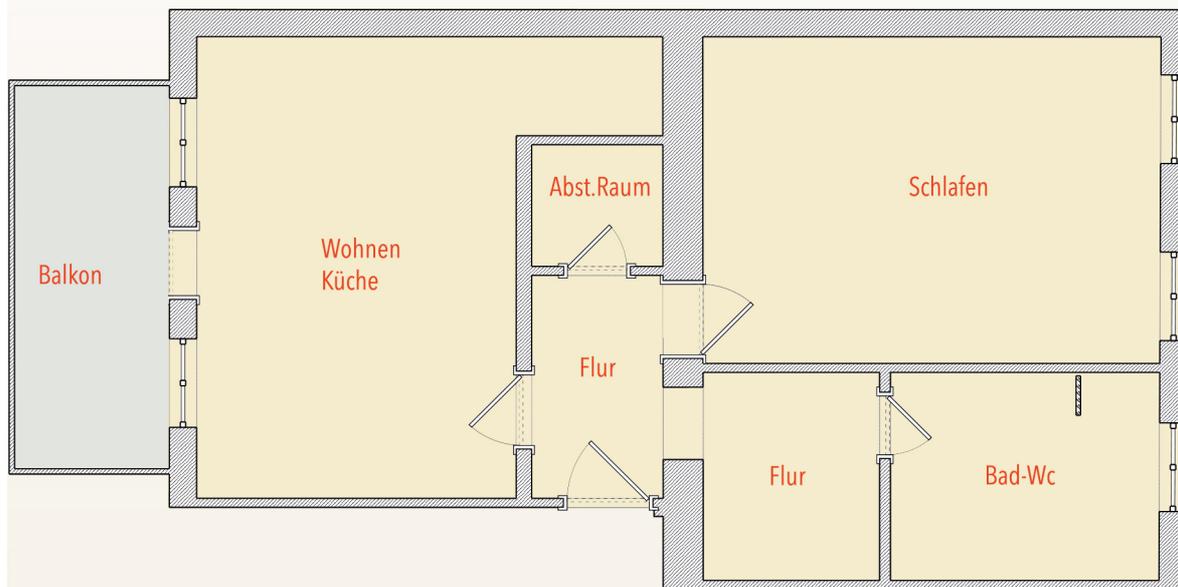
1 OBERGESCHOSS - RECHTS - WG Nr. 4



WOHNEN	20,86 m ²
SCHLAFEN	18,13 m ²
FLUR	6,80 m ²
BAD-WC	7,23 m ²
KIND	7,91 m ²
BALKON	3,73 m ²
GESAMT	64,66 m²

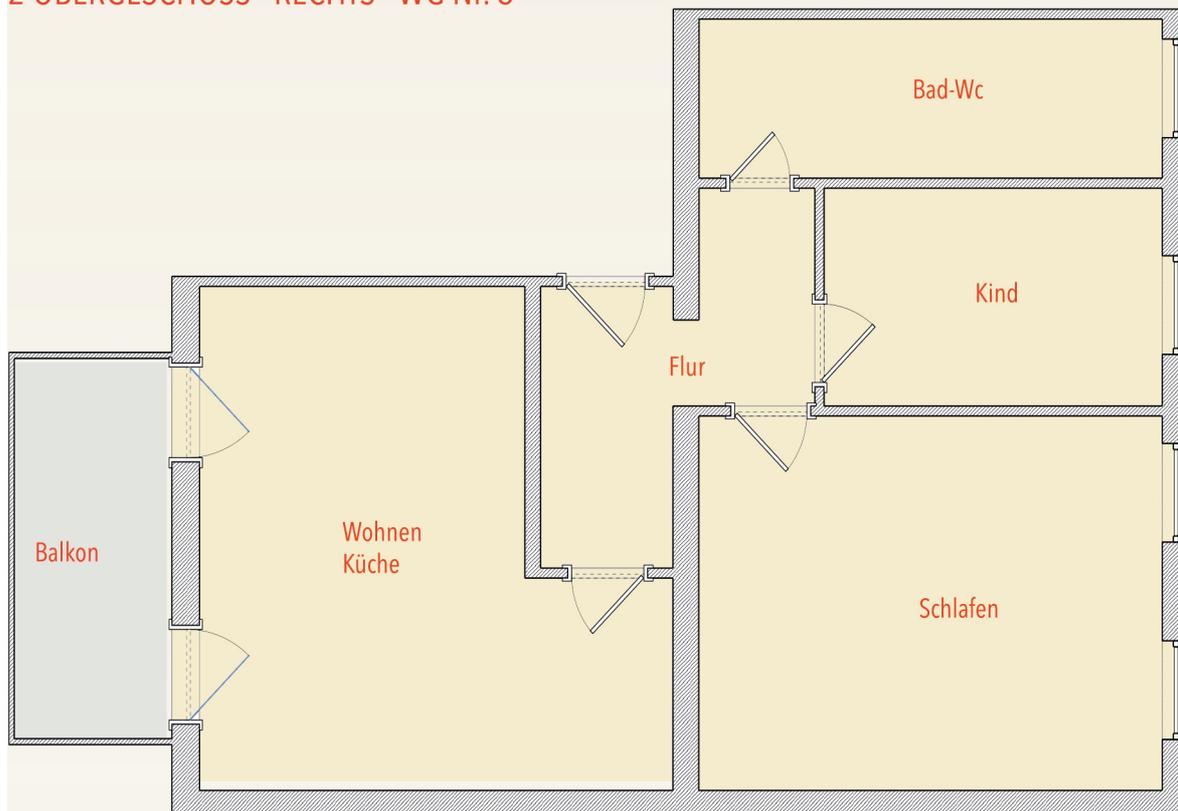
Grundrisse

2 OBERGESCHOSS - LINKS - WG Nr. 5



WOHNEN	19,68 m ²
SCHLAFEN	18,15 m ²
FLUR	8,01 m ²
ABST.RAUM	1,94 m ²
BAD-WC	6,79 m ²
BALKON	3,73 m ²
GESAMT	58,04 m²

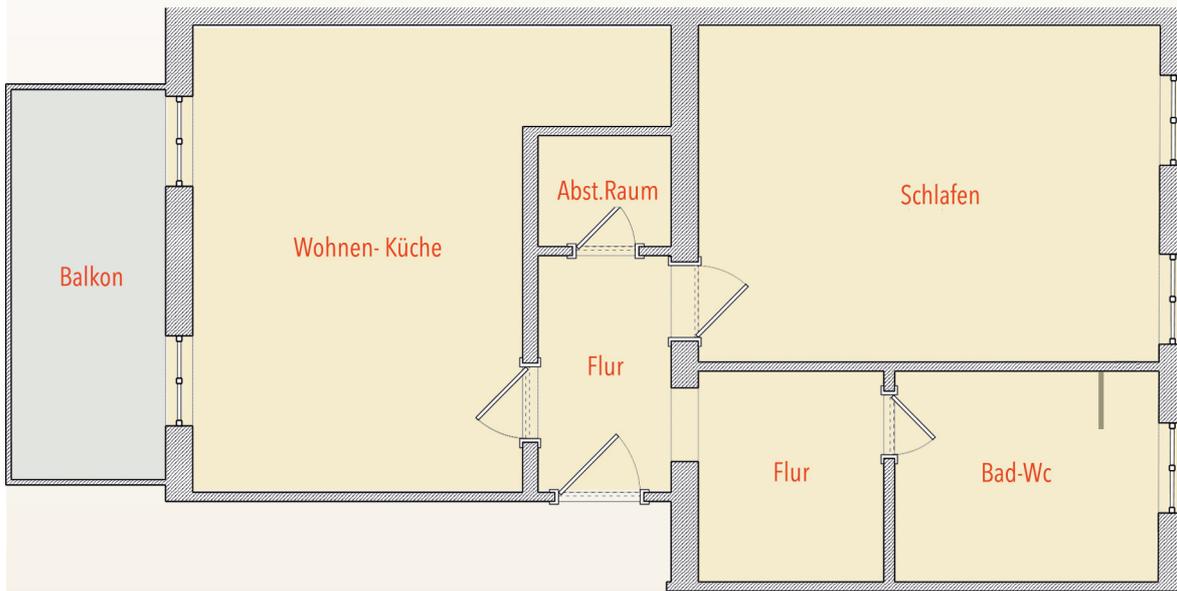
2 OBERGESCHOSS - RECHTS - WG Nr. 6



WOHNEN	21,00 m ²
SCHLAFEN	18,64 m ²
FLUR	6,95 m ²
KIND	7,91 m ²
BAD-WC	7,91 m ²
BALKON	3,73 m ²
GESAMT	66,14 m²

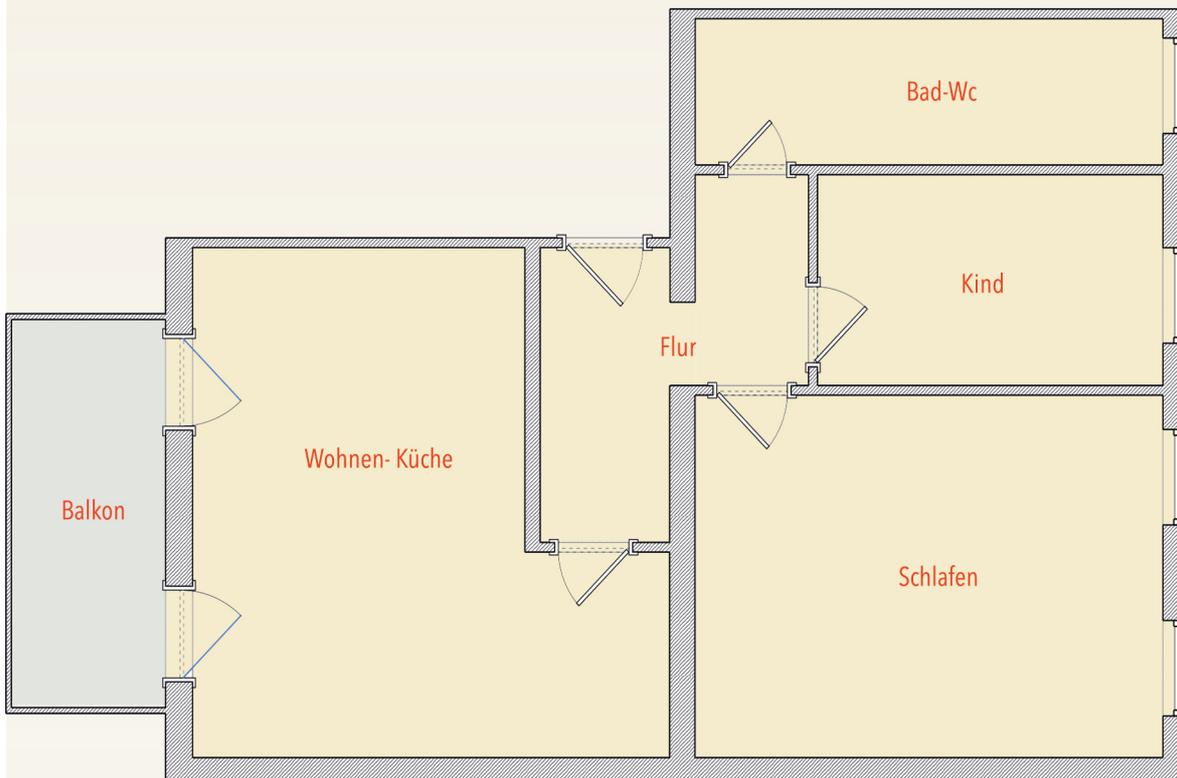
Grundrisse

3 OBERGESCHOSS - LINKS - WG Nr. 7



WOHNEN	20,34 m ²
SCHLAFEN	18,68 m ²
FLUR	8,50 m ²
BAD-WC	6,69 m ²
ABST.RAUM	1,78 m ²
BALKON	3,73 m ²
GESAMT	59,72 m²

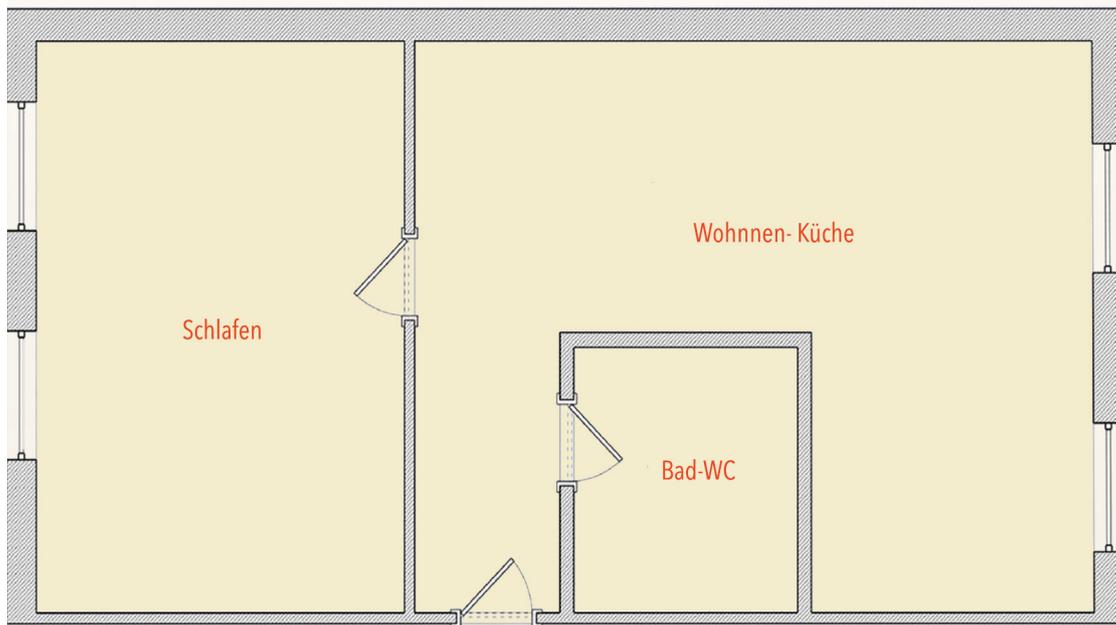
3 OBERGESCHOSS - RECHTS - WG Nr. 8



WOHNEN	22,61 m ²
SCHLAFEN	19,25 m ²
KIND	8,26 m ²
FLUR	7,28 m ²
BAD-WC	7,76 m ²
BALKON	3,73 m ²
GESAMT	68,89 m²

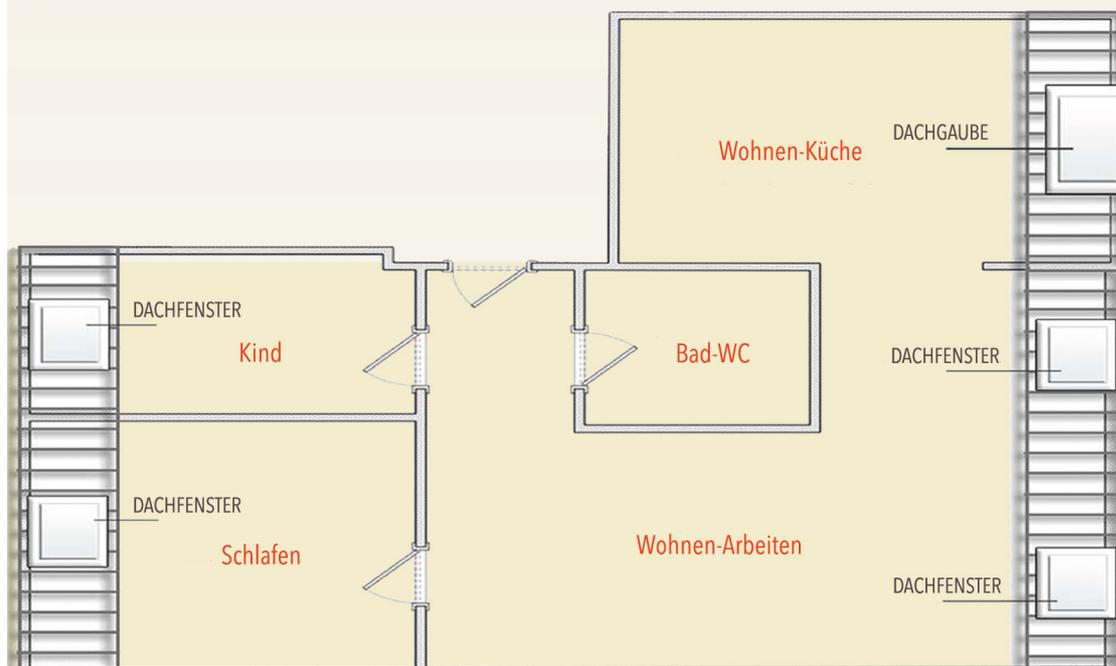
Grundrisse

DACHGESCHOSS - LINKS - WG Nr. 9

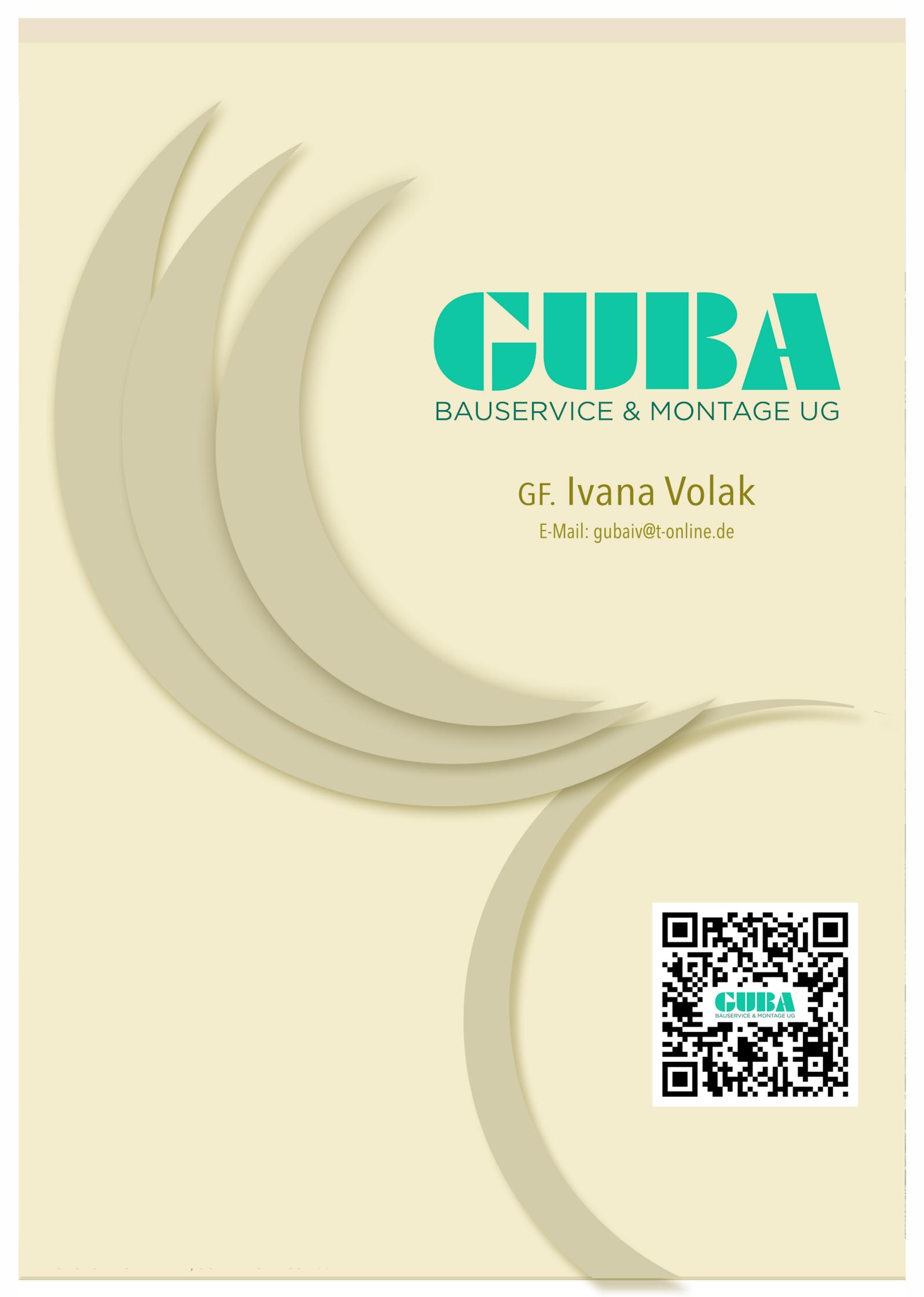


WOHNEN	29,81 m ²
SCHLAFEN	19,77 m ²
BAD-WC	5,59 m ²
GESAMT	55,17 m²

DACHGESCHOSS - RECHTS - WG Nr. 10



WOHNEN	47,88 m ²
SCHLAFEN	12,49 m ²
KIND	8,03 m ²
BAD-WC	4,59 m ²
GESAMT	72,99 m²



GUBA

BAUSERVICE & MONTAGE UG

GF. Ivana Volak

E-Mail: gubaiv@t-online.de

